

Мониторинг рынка недвижимости Московский регион | 3 кв. 2023

- Тренды рынка
- Продажи
- Экспонирование
- Рынок ипотеки

дирекция по продукту
октябрь 2023

самолет

ТРЕНДЫ

1. Текущий рынок недвижимости Московского региона полностью завязан на ипотеку – **75% сделок** совершается с привлечением заемных средств.
2. Ставка ИЖК на первичном рынке составила **6% в 3 кв. 2023**. От резкого повышения ставку сдерживает доминирование льготной ипотеки в общем объеме.
3. В 3 кв. 2023 **выход нового объема** снизился на **17% г/г** и составил **2,1 млн кв. м**, а объем **экспонирования** снизился на **4%**.
4. В ожидании дальнейшего ухудшения условий по ипотечным кредитам, рынок зафиксировал ажиотажный спрос на новостройки в 3 кв. 2023.

ДИНАМИКА ПРОДАЖ

1. Объем продаж в 3 кв. 2023 года увеличился на **49% к/к** и на **53% г/г**. В 4 кв. ожидаем сохранение повышенного спроса и объем продаж на уровне 2,2 млн кв. м.
2. В 3 кв. 2023 практически у всех застройщиков из Топ-10 наблюдается положительная динамика продаж. Продажи **Самолет** выросли на **37% г/г**.
3. Ухудшились ожидания по ключевой ставке – рынок предполагает сохранение ставки на высоком уровне в 1-2 кв. 2024. Также ожидается, что в январе будет повышен первоначальный взнос – теперь на него придется копить дольше, а сам кредит брать на более длительный срок.
4. Все это отразится на доступности ипотеки и условиях ее предоставления.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

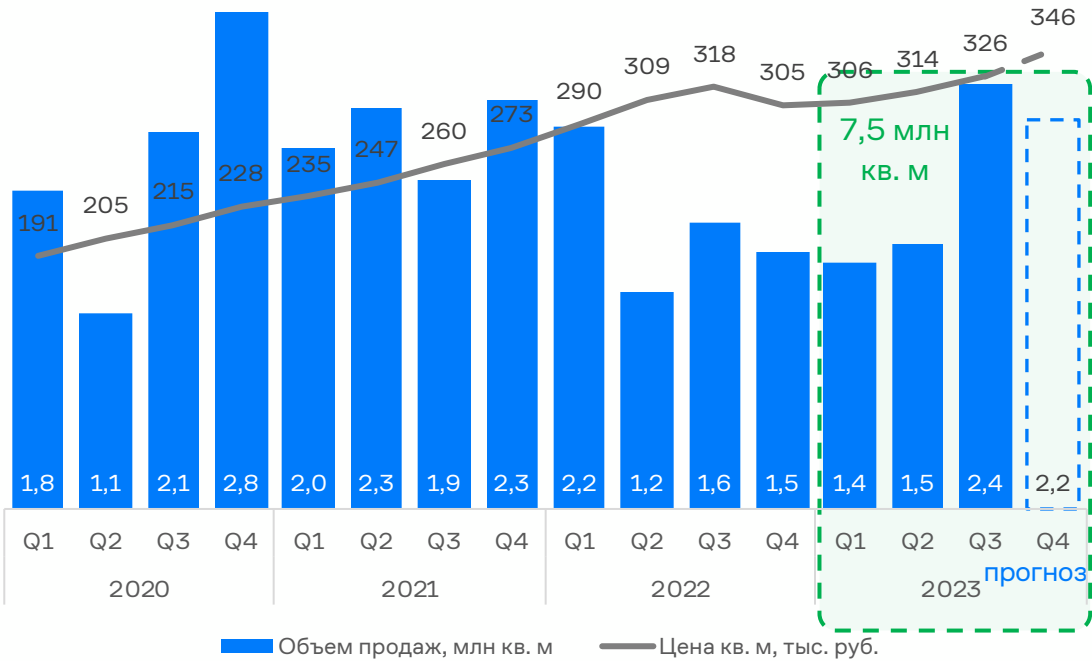
1. На фоне ажиотажного спроса в 3 кв. 2023 объем экспонирования **снизился до 5,7 млн кв. м (-4% за квартал)**, а средняя цена предложения **увеличилась на 4%** ко 2 кв. 2023 г.
2. Снижение предложения зафиксировано в Московской области (-8% ко 2 кв. 2023 г.) и в границах старой Москвы (-3% ко 2 кв. 2023 г.); в Новой Москве отмечается незначительный рост объемов экспонирования.
3. До конца года ожидается, что объем предложения будет находиться на уровне 5,5-5,6 млн кв. м.

ПОСТУПЛЕНИЕ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

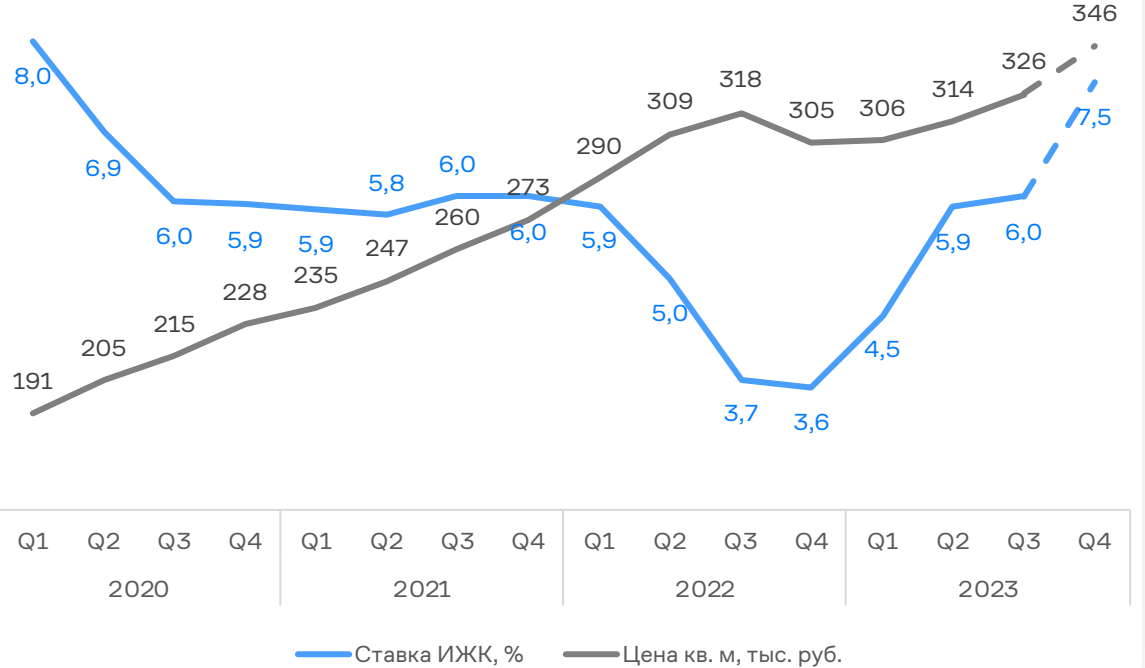
1. В 3 кв. 2023 **выход нового объема** снизился на **17% г/г** до **2,1 млн кв. м**.
2. Доля масс-маркета (стандарт и комфорт классы) в новом предложении составляет 64%.
3. Во всех регионах вышли равномерные объемы, помимо Московской области, где выход нового объема сократился в 2 раза (в сравнении со 2-м кварталом).
4. Лидер по выходу нового объема во 2 кв. 2023 года – ПИК, доля составляет **17%** от общего объема рынка.
5. **Самолет** занимает **3-е место** по выходу нового объема – **11%** от общего объема.

Ретроспектива рынка недвижимости ММА за 10 лет

- Спрос в ММА восстановился в 2018, сбалансировавшись на уровне 9 млн кв.м в год. Цены росли на ≈15% в год.
- В 2022 году произошло снижение объемов до 6,6 млн кв. м, но с ростом цены более 20% из-за субсидирования ипотеки.
- В условиях повышенной волатильности курса рубля и высокой инфляции фиксируем ажиотажный спрос. Объем продаж по ДДУ в 2023 году составит **7,5 млн кв. м.**



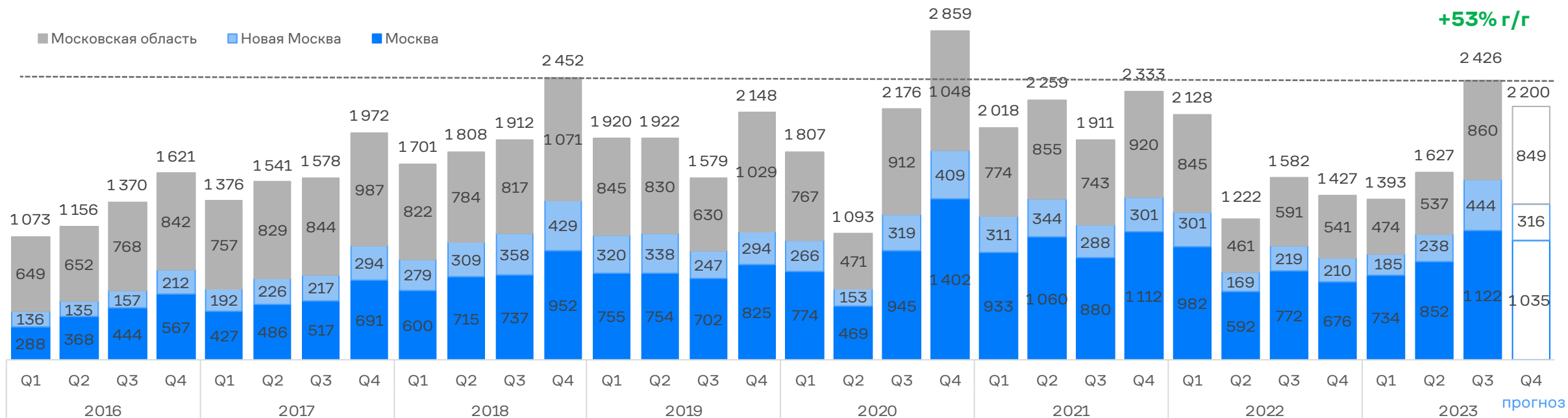
- В 2022 году ипотечная ставка с учетом субсидирования от девелоперов опустилась ниже 4%. При этом девелоперы преимущественно перекладывали субсидирование в цену.
- К середине 2023 ипотечная ставка выросла до **6%** под влиянием конъюнктуры финансового рынка, а также действий регулятора по ограничению субсидирования от застройщиков.
- Ожидаем продолжения роста ИЖК на первичном рынке – до **7,5%** к концу года.



Источник – объем продаж – регистрации ДДУ
 Цена экспонирования – парсинг сайтов застройщиков, открытые источники
 Ставка ИЖК (РФ, первичный рынок, среднее за квартал) – ЦБ РФ

Продажи в Московском регионе - кварталы

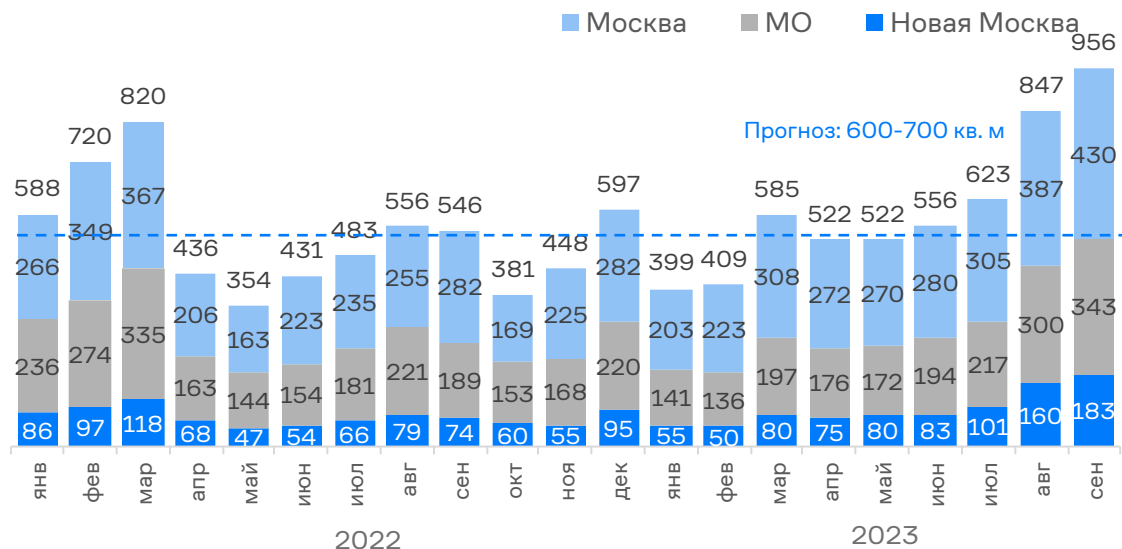
Объем продаж, тыс. кв. м



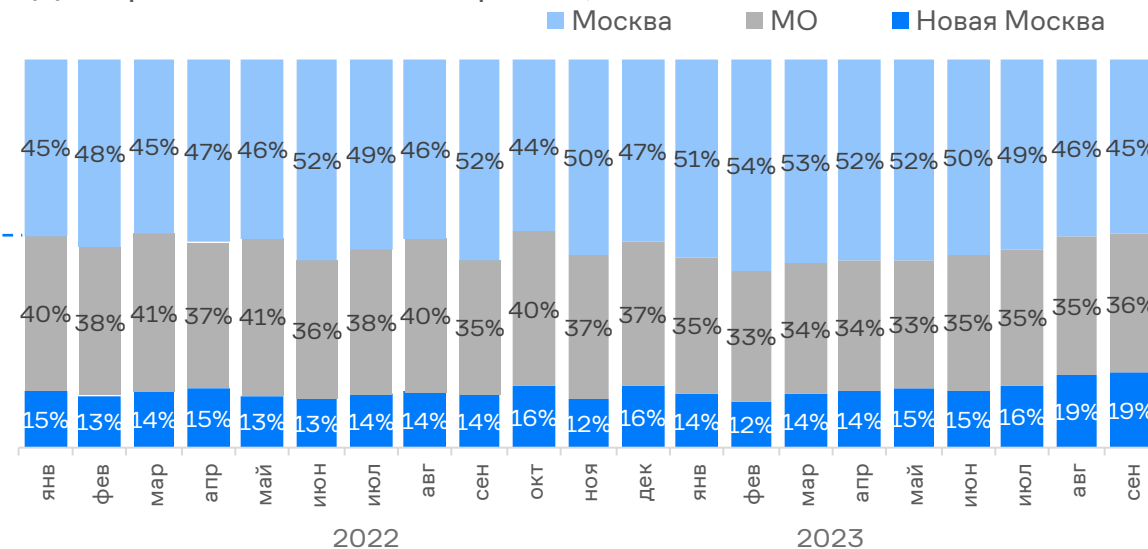
- В 3 кв. 2023 г. рекордный объем регистраций с начала 2021 года - **2,4 млн кв. м**, после снижения в начале года на фоне неопределенности.
- Восстановление спроса в 3 кв. 2023 связано с ожиданием ухудшения условий по ипотеке – повышение первоначального взноса и роста ипотечных ставок на фоне повышения ключевой ставки.
- В 4 кв. 2023 ожидаем сохранение повышенного спроса и объем продаж на уровне **2,2 млн кв. м**.

Продажи в Московском регионе - месяцы

Объем продаж, тыс. кв. м



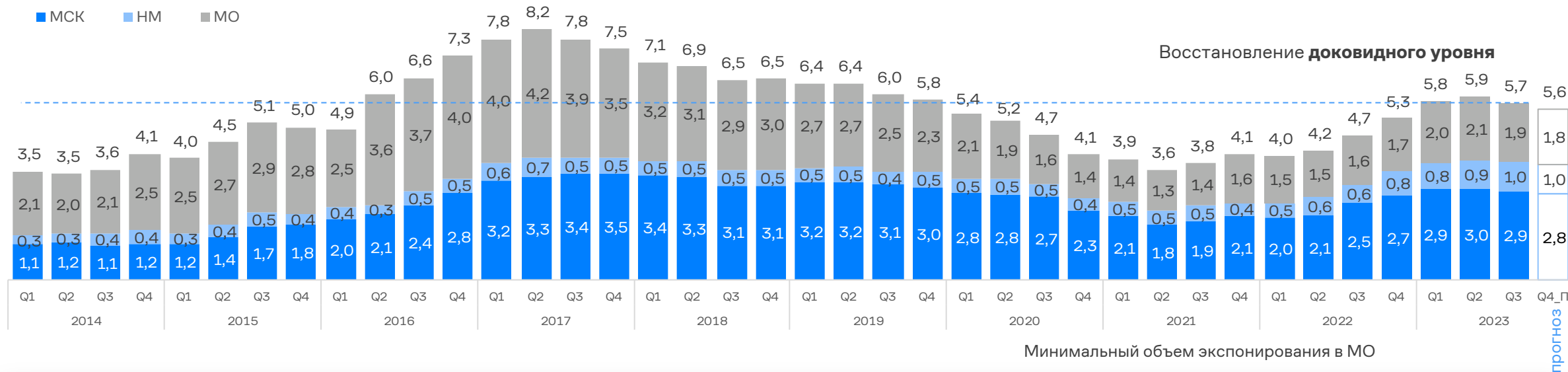
Доля регионов в объеме продаж, %



- В сентябре 2023 рекордный объем продаж: **на 75% выше** сентября 2022 и на 67,5% выше 12-мес. среднего показателя, что стало результатом ажиотажного спроса с целью фиксации условий по ипотеке.
- Ожидание дальнейшего роста рыночных ставок по ипотеке, повышения первоначального взноса до 30%, и потенциальной отмены льготной ипотеки, стимулирует покупателей реализовывать покупку.
- При отсутствии дополнительных внешних шоков в ближайшие месяцы ожидаем продажи на уровне **700+ тыс. кв. м** в месяц в среднем.

Динамика объема экспонирования - кварталы

Объем экспонирования, млн кв. м

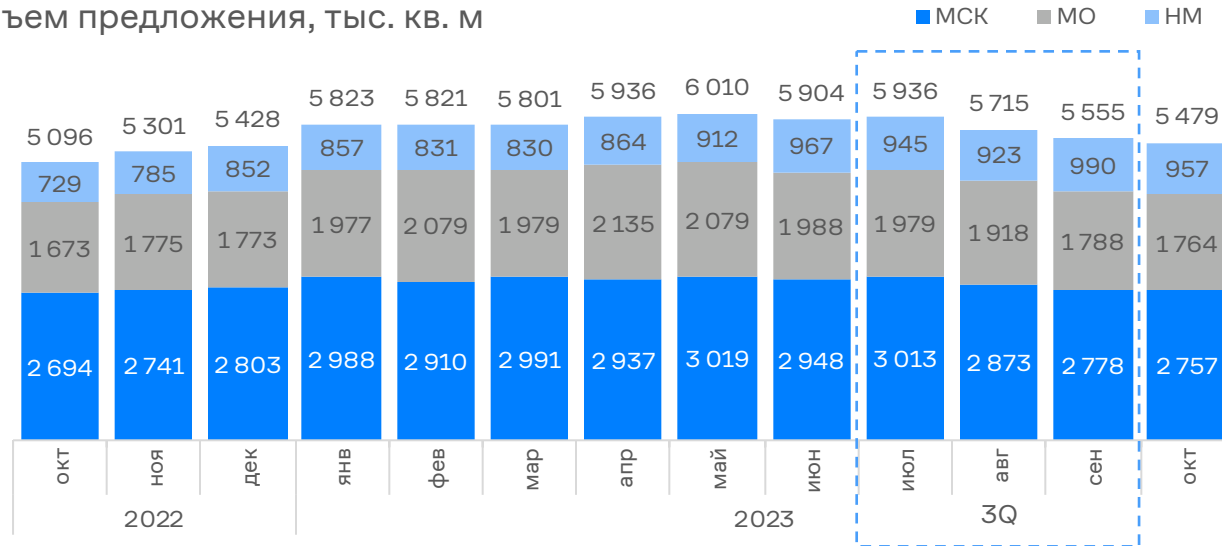


1. После выхода на доковидный уровень в 1 полугодии 2023 г. объём предложения в регионе начал снижаться и достиг **на начало октября 5,5 млн кв. м.**
2. В **3 кв. 2023 г.** объём экспонирования составил **5,7 млн кв. м**, что все еще сопоставимо с уровнем предложения в 4 кв. 2019 года, когда отсутствовал дефицит метров.
3. Снижение объёмов предложения зафиксировано в Московской области и Москве, в Новой Москве показатель остается стабильным.
4. Ожидаем сохранения объёмов экспонирования на уровне 5,5-5,6 млн кв. м в 4 кв. 2023.

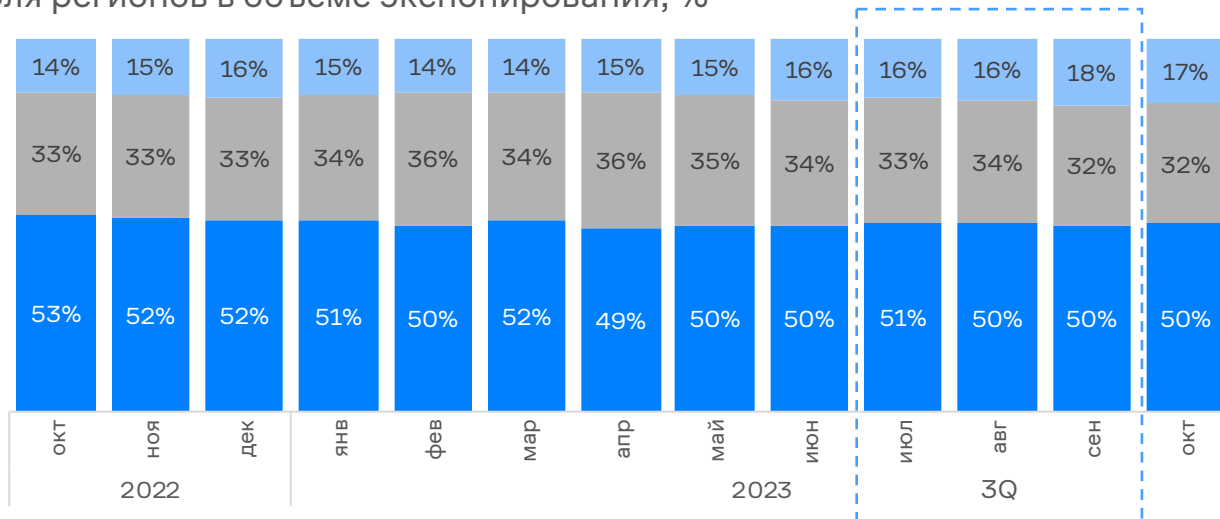
самолет

Динамика объема экспонирования – месяцы

Объем предложения, тыс. кв. м

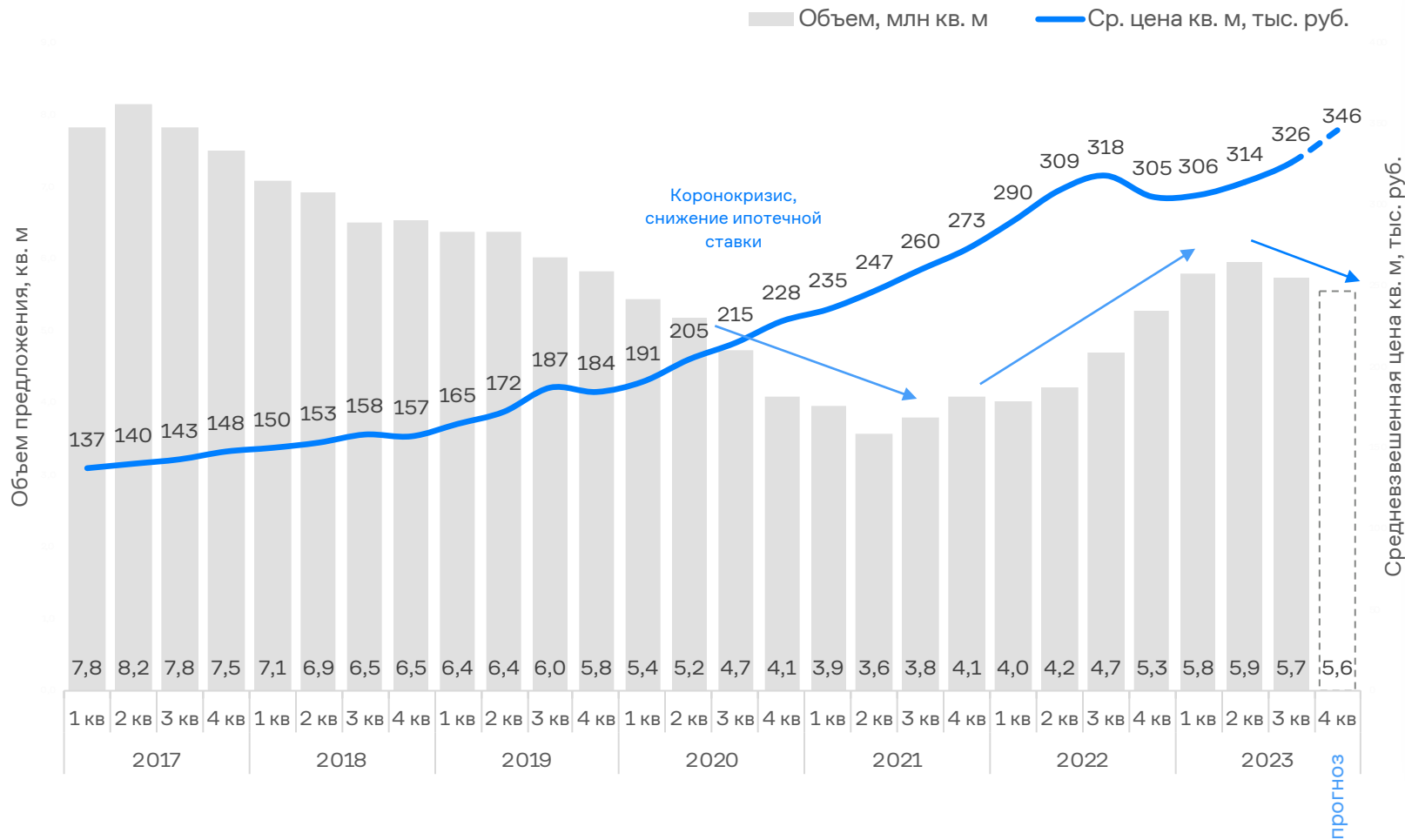


Доля регионов в объеме экспонирования, %



1. Начиная с августа 2023 года, в Московском регионе наблюдается снижение объёмов экспонирования. За квартал объём предложения сократился с 5,9 до 5,5 млн кв. м. В октябре тренд на снижение экспозиции продолжился.
2. Наиболее заметное сокращение объёмов экспонирования по итогам 3 квартала 2023 – в Московской области (-200 тыс. кв. м за квартал).
3. В распределении по субрегионам увеличилась доля Новой Москвы до 17-18% с одновременным сокращением доли Московской области.

Динамика объема экспонирования

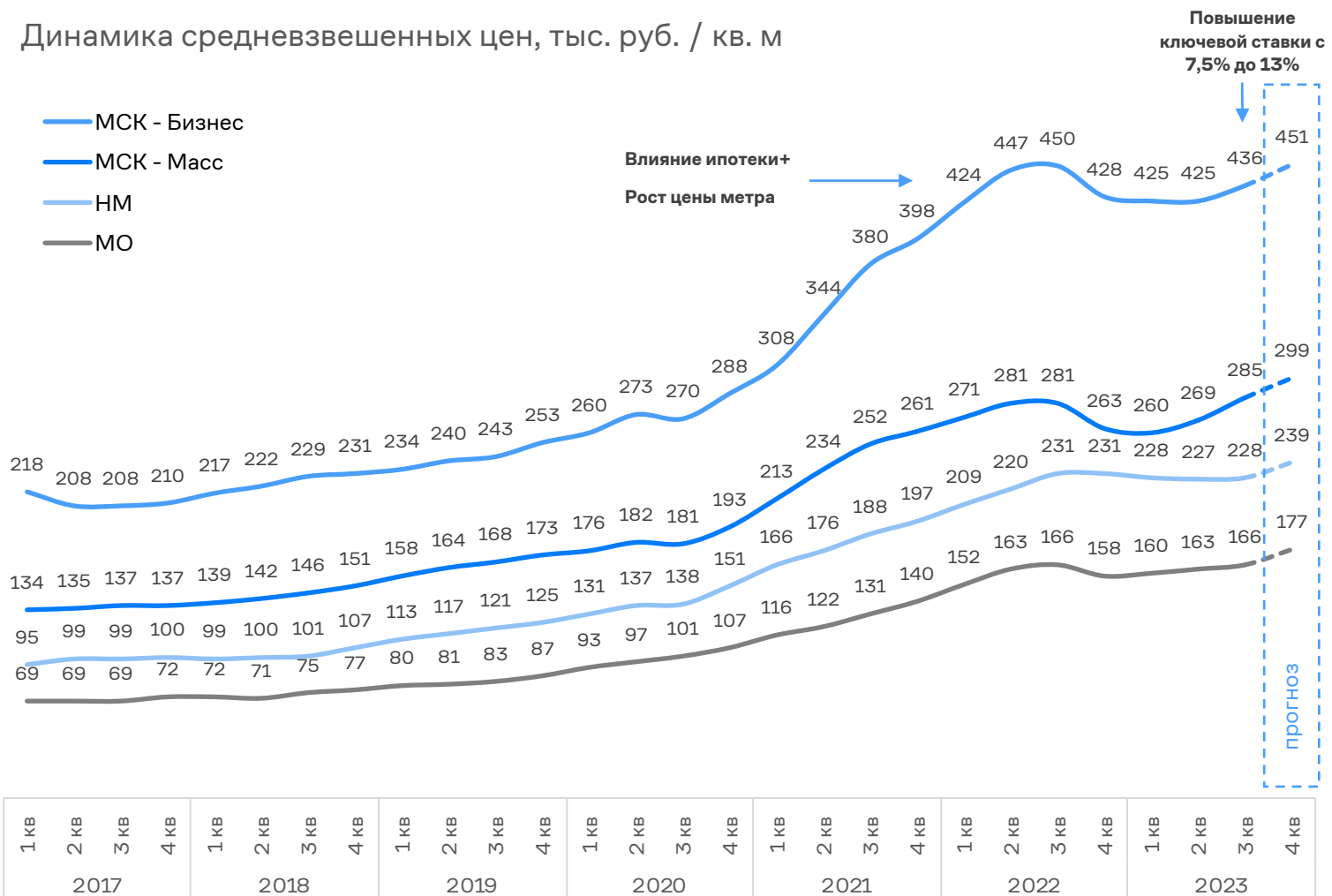


1. В 2020-21 гг. (~5%/квартал) на фоне **вымывания объема предложения** цены стремительно росли. Основной причиной повышенного спроса было снижение ипотечной ставки. Снижение объема предложения коррелировало с годовым ростом цен.
2. В 2022 г. наблюдалось наращивание объёмов предложения (+1,2 млн кв. м за год). Цены к концу 2022 – началу 2023 продемонстрировали снижение на 4% к 3 кв. 2022 г.
3. В 3 кв. 2023 объём экспонирования **снизился** на фоне активизации спроса (-4% за квартал). Средняя цена предложения **увеличилась на +4%** к 2 кв. 2023 г.
4. В 4 кв. 2023 цены, подталкиваемые высоким спросом, продолжают расти.

Источник – прайс-листы, собранные из открытых источников.

Динамика цен экспонирования

Динамика средневзвешенных цен, тыс. руб. / кв. м



3 квартал 2023 / 3 квартал 2022:

За год цены увеличились в массовом сегменте старой Москвы, в остальных субрегионах – не превышают уровня 3 кв. 2022.

1. Москва масс: **+1,4%**
2. Московская область: 0%
3. Новая Москва: **-1,3%**
4. Москва бизнес: **-3,1%**

3 квартал 2023 / 2 квартал 2023:

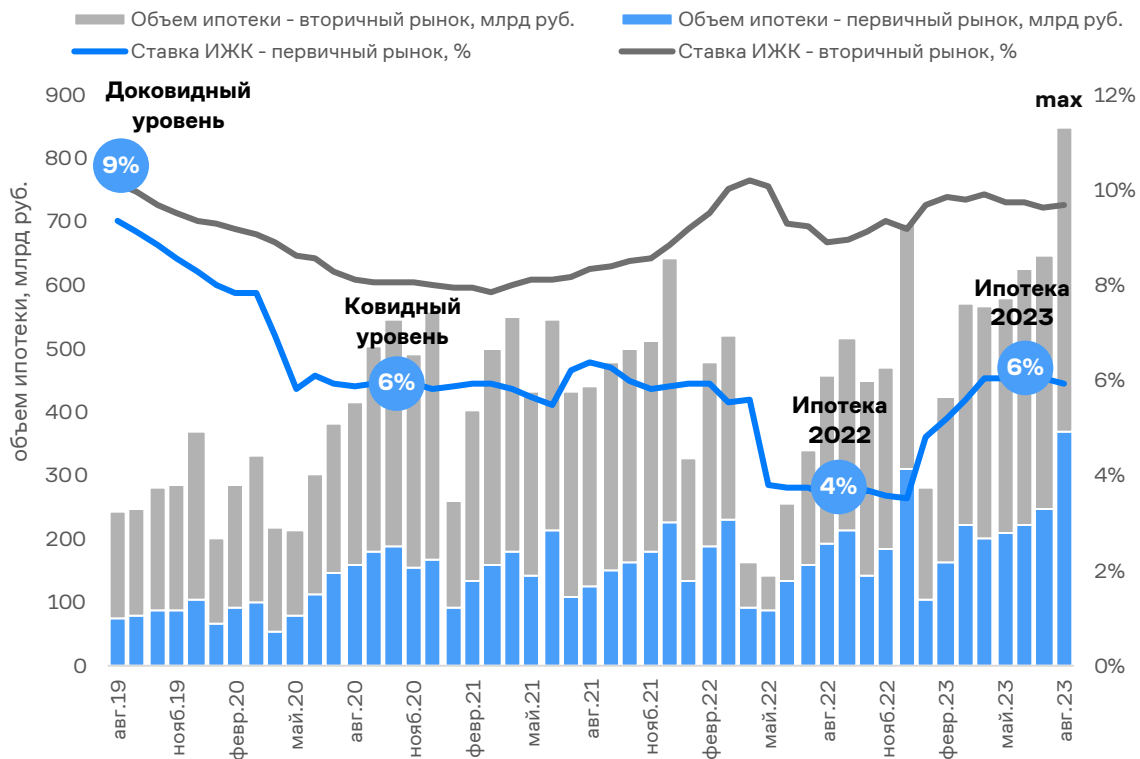
Ажиотажный рост спроса в 3 квартале 2023, вызванный ожиданиями ухудшения условий по ипотеке, дальнейшего роста ключевой ставки и волатильность курса рубля, **начал разгонять цены предложения.**

Квартальный рост цен был зафиксирован во всех субрегионах:

1. Москва масс: **+5,9%**
2. Москва бизнес: **+2,6%**
3. Московская область: **+1,8%**
4. Новая Москва: **+0,4%**

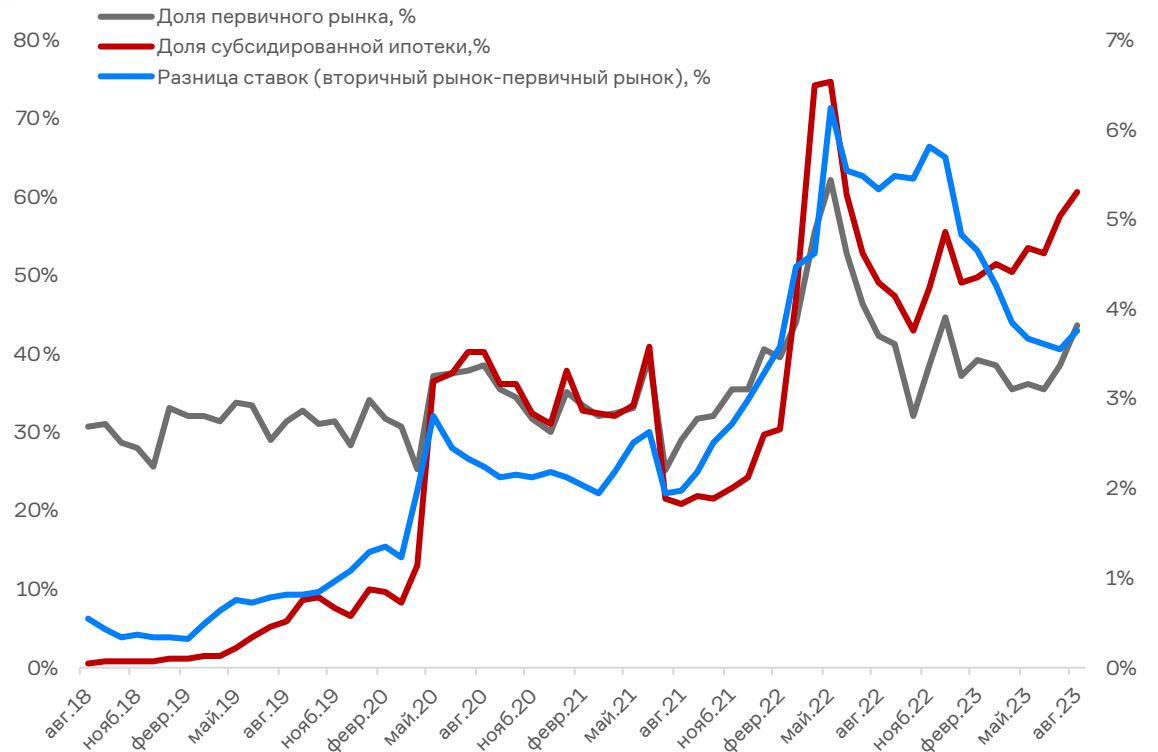
Рынок ипотеки

- Суммарный объём ипотеки за 8 мес. 2023 превысил объём аналогичного периода 2022 на 69%, в т.ч. благодаря рекордному значению августа 2023 г. в 849 млрд руб.
- Рост ставки ИЖК на первичном рынке остановился и составил **5,9%** на конец периода. На вторичном рынке ставка ИЖК сохраняется на уровне 9,6-9,7%.
- Ожидаем роста ставки ИЖК на первичном рынке – до **7,5%** к концу года.



Объем выданных ипотечных кредитов, ставка ИЖК (РФ) – ЦБ РФ
 Объем субсидированной ипотеки (РФ) – ДОМ.РФ

- Субсидирование ипотеки привело к «разрыву» ставки между первичным и вторичным рынками - до макс. 6,2 п.п. в мае 2022, когда доля субсидированной ипотеки достигала 75% рынка.
- К середине 2023 доля льготной ипотеки снизилась до 50-53% на фоне действий регулятора, ограничивающих субсидированную ипотеку от застройщика, что сократило «разрыв» до 3,6-3,8 п.п.
- На фоне ажиотажного спроса в августе 2023 доля первичного рынка выросла до **43%**, доля субсидированной ипотеки – до **60%**.



* Доля субсидированной ипотеки рассчитана по **всему** рынку ипотечного кредитования (первичный рынок + вторичный рынок)

Спасибо!

Q&A

самолет